

# 房地产公司土地拓展模式及创新

主讲：焦旌峰

## 课程背景

积极的区域扩张政策：2018年1月以来，热点城市土地成交热度延续，相关公司积极拓展区域市场。

中国城市化进程加速，一二线城市土地供不应求，即使在限卖限购的情况下，存量房也只够卖三四个月；另一方面，农村耕地红线已到极限，旧城改造收储土地成本奇高，政府能收储的土地很少，大量的存量土地囤积在工商企业，农村集体或超级地产商手里。未来土地获取，走两条路，一是从各级政府手中通过研究土地供给政策招拍挂获得，二是对存量土地进行并购重组取得！

但当前楼市调控空前严厉，要加大对土地/信贷/税收研究，才有机会盘活自身土地、资金，了解土地拓展知识和市场运行模式，扎实做好土地拓展方案，精确进行项目投资和税务筹划，在地产开发中，赢得先机。同时，土地获取方式不同，税负千差万别。房企改选择何种拿地方式争得土地？不同拿地方式如何实现最大利润？

本次课程将一一为你解开。

## 课程对象

房地产企业董事长、总经理、投资总监、拓展总监、财务总监、税务总监、财务经理等

## 课程收益

- ✓ 了解传统土地拓展模式和创新机会；
- ✓ 掌握不同土地获取方式的盈利模式；
- ✓ 掌握多种拿地方式涉税技巧，降低土地的获取成本，提前化解土地相关风险；
- ✓ 掌握地产开发关键操作流程及注意事项；

## 课程内容

### 1、公司投资拿地十种模式

- 1)招拍挂拿地（包括一、二级联动）
- 2)在建工程转让
- 3)购买股权
- 4)境外买项目控股公司股权
- 5)将地投资到开发企业，然后转让股权
- 6)投资关联公司，合并土地公司，转让股权
- 7)土地子公司分立，开发
- 8)土地兄弟公司分立，开发
- 9)合作开发
- 10)委托代建（商业有偿代建，或政府政策代建）

### 2、项目土地拓展案例

- 1)武汉洪山广场保利文化广场项目

拓展业务类型：兄弟公司分立+外资并购

2)重庆保泉项目：开发商与政府非地产企业合作开发

3)重庆保利国际广场：投资参股+股权收购

4)燕郊环首都规划馆+科技地产开发

### 3、土地拓展的创新

1)绿城商业代建

2)新城控股政府代建+运营

3)保利集团政府大剧院代建+运营+开发

4)特色小镇

5)长租模式

6)旧城中心改造升级

7)新时代文化综合体，张艺谋沙晓岚的创意文化服务产业园

### 4、问题交流与讨论